

# Áætlun fyrir árið 2018

Stjórnarfundur 7. des. 2017



Eftirfarandi er áætlun um rekstur Félagsbústaða fyrir árið 2018. Hún er unnin af framkvæmdastjóra og starfsmönnum félagsins og er lögð fyrir stjórn til samþykktar í árslok 2017.

Áætlunin er unnin í samræmi við rammaáætlun félagsins er varðar rekstur félagsins og fjölgun íbúða næstu 5 árin og drög að eigendastefnu Félagsbústaða hf.

Áætlunin skilgreinir samkvæmt ráðningarsamningi framkvæmdastjóra og starfsreglum stjórnar félagsins, þær heimildir sem framkvæmdastjóri hefur frá stjórn á rekstrarárinu 2018. Ákvarðanir sem teljast meiriháttar eða eru utan þess ramma er áætlunin markar verða teknar upp á stjórnarfundum á árinu 2018.

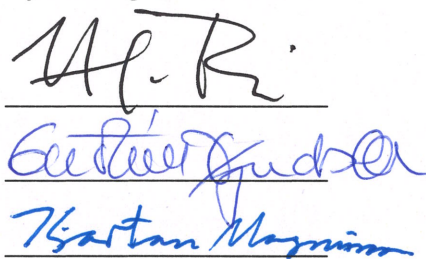
Reykjavík 7. des 2017



Framkvæmdastjóri

Auðun Freyr Ingvarsson

Stjórn Félagsbústaða hf.



## Efnisyfirlit

| Bls | Kafli                  |
|-----|------------------------|
| 2   | Inngangur              |
| 3   | Fjölgun eigna          |
| 6   | Á döfinni              |
| 7   | Helstu forsendur       |
| 8   | Rekstraráætlun         |
| 11  | Framkvæmdir og viðhald |
| 12  | Mælikvarðar            |

## FJÖLGUN ALMENNRA ÍBÚÐA

Þróun eignasafns er sett fram í 5 ára áætlun félagsins sem endurskoðuð er á hverju ári. Áætluð stækkun á eignasafni félagsins er metnaðarfull eða að nettó fjölgun leiguíbúða í eigu og/eða forsjá félagsins verði yfir 700 íbúðareiningar á árunum 2017 - 2022. Markmiðum um fjölgun íbúða verði náð með því að:

- Kaupa íbúðir á almennum fasteignamarkaði
- Kaupa íbúðir í byggingu eða nýbyggðar íbúðir af verktökum
- Kaupa búseturétt í íbúðum hjá óskyldum félögum sem ekki eru rekin með hagnaðarsjónarmiði
- Kaupa íbúðir úr Reykjavíkurbúsum
- Byggja á vegum félagsins íbúðarhús á lóðum sem Reykjavíkurborg úthlutar félaginu

FB og velferðarsvið Reykjavíkurborgar hafa saman unnið uppbyggingaráætlun þar sem skilgreind er uppbygging á félagslegu húsnæði á vegum Félagsbústaða til ársins 2022. Helstu niðurstöður þessarar áætlunar koma fram í töflunum á þessari síðu.

| Fjárfestingar          | 2017         | 2018         | 2019         | 2020         | 2021        | 2022       | Alls          |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|------------|---------------|
| Kaup á markaði         | 1.402        | 2.987        | 914          | 1.272        | 762         | 762        | <b>8.099</b>  |
| Nýframkvæmdir FB       | 492          | 432          | 322          | 490          | 252         | 0          | <b>1.988</b>  |
| Kaup nýframkvæmd       | 48           | 2.352        | 1.862        | 0            | 372         | 0          | <b>4.634</b>  |
| Kaupréttur nýframkvæmd | 356          | 162          | 905          | 2.335        | 2.207       | 0          | <b>5.965</b>  |
| Eignfært viðhald       | 80           | 178          | 200          | 200          | 200         | 200        | <b>1.058</b>  |
| <b>Alls</b>            | <b>2.378</b> | <b>6.111</b> | <b>4.203</b> | <b>4.297</b> | <b>3793</b> | <b>962</b> | <b>21.744</b> |

### Áætlaðar fjárfestingar til ársins 2022

| Fjölgun leiguinga   | Lok | 2017      | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022      | Alls       |
|---------------------|-----|-----------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| Almennar            |     | 51        | 100        | 131        | 178        | 129        | 25        | 614        |
| Utankjarnaíbúðir    |     |           | 5          | 6          | 16         |            |           | 27         |
| Þjónustuíbúðir      |     |           |            | 10         |            |            |           | 10         |
| Sértæk búsetuúrræði |     |           | 19         | 21         | 39         | 6          |           | 85         |
| <b>Alls</b>         |     | <b>51</b> | <b>124</b> | <b>168</b> | <b>233</b> | <b>135</b> | <b>25</b> | <b>736</b> |

| Fjölgun leiguinga      | Lok | 2017      | 2018       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022      | Alls       |
|------------------------|-----|-----------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| Forleiga               |     |           |            | 20         |            |            |           | 20         |
| Kaup á markaði         |     | 46        | 98         | 30         | 38         | 25         | 25        | 262        |
| Kaup nýframkvæmd       |     |           |            | 98         | 47         | 15         |           | 160        |
| Kaupréttur nýframkvæmd |     | 5         | 14         | 14         | 110        | 89         |           | 232        |
| Nýframkvæmdir FB       |     |           | 12         | 6          | 38         | 6          |           | 62         |
| <b>Alls</b>            |     | <b>51</b> | <b>124</b> | <b>168</b> | <b>233</b> | <b>135</b> | <b>25</b> | <b>736</b> |

### Áætluð fjölgun íbúða til ársins 2022

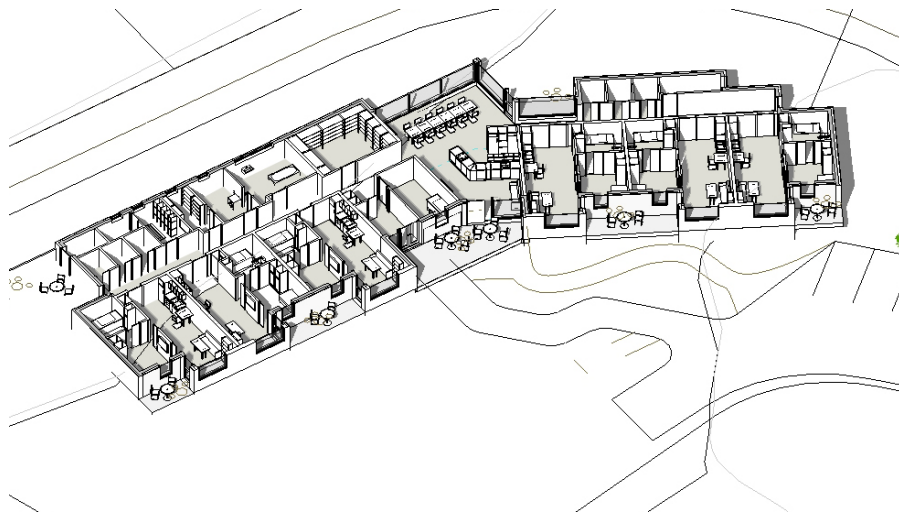
## FJÖLGUN SÉRTÆKRA BÚSETUÚRÆÐA

**Kambavað og Austurbrún:** Snemma á árinu 2017 var hafin bygging á tveimur sérstækum búsetuúræðum fyrir mikið líkamlega fatlaða einstaklinga við Kambavað og Austurbrún í Reykjavík. Félagsbústaðir og velferðarsvið Reykjavíkurborgar ásamt fleirum unnu að þarfagreiningu og forhönnun húsanna og í kjölfar opins útboðs var skrifað undir verksamning við Flotgólf ehf um uppbyggingu húsanna. Framkvæmdir hafa gengið vel og gert er ráð fyrir að heimilin verði tekin í notkun vorið 2018, alls 12 nýjar íbúðir.

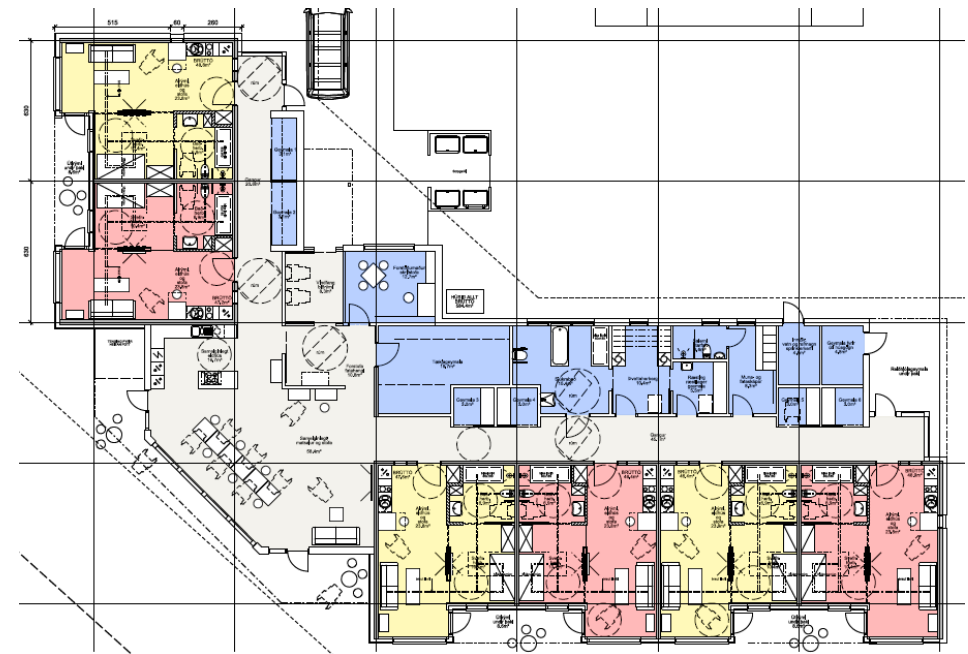
Austurbrún - Útlit



Kambavað - Útlit



Kambavað – Sneiðing



Austurbrún - Grunnmynd

## FJÖLGUN SÉRTÆKRA BÚSETUÚRÆÐA

Lóðinni að Árlandi 10 var í haust úthlutað til Félagsbústaða en þar mun rísa búsetukjarni fyrir einhverfa einstaklinga. Þarfagreining hefur farið fram og fyrstu drög að frumhönnun grunnmyndar hafa verið kynntar. Byggt er á þeirri reynslu þeirra sem komu að þarfagreiningu og hönnun búsetukjarnans í þorláksgæisla og reynslu þeirra sem þar búa og starfa. Ráðgert er að framkvæmdir við búsetukjarnann geti hafist á fyrri hluta árs 2018 og hann verði tekinn í notkun um áramótin 2019/2020. Í kjarnanum verða 6 íbúðir.

## BYGGING ALMENNRA ÍBÚÐA

Félagsbústöðum var í fyrsta sinn haustið 2017 falið að byggja 2-4 lítil fjölbýlishús með almennum íbúðum. Til þessa hefur félagið eingöngu keypt íbúðir á markaði til að stækka safnið og aðeins komið að byggingu á sértækum búsetuúrræðum. Það er spennandi verkefni að takast á við að byggja vönduð en hagkvæm hús í því ástandi sem ríkir á byggingarmarkaði. Félagið gerir ráð fyrir að beita óhefðbundnum aðferðum til að ná niður byggingarkostnaði í þessum verkefnum án þess að gæðum verði fórnadað. Unnið er að því að finna hentuga reiti í borgarlandinu sem nýst geta í þessi verkefni.



Árland – Grunnmynd á hugmyndastigi (ASK arkitektar)



Óstaðsett – Konsept hús (+Arkitektar)

## STÆKKUN EIGNASAFNS

Stefnt er að meiri stækkun eignasafns árinu 2018 en verið hefur undanfarin ár. Aðaláhersla á árinu 2018 verður á kaup íbúða á almennum markaði. Áfram verður haldið samstarfi við þróunar og uppbyggingaraðila í verkefnum þar sem félagið á kauprétt á íbúðum.

## STEFNUMÓTUN OG INNLEIÐING

Þeirri stefnumótunarvinnu sem fór af stað haustið 2016 verður áfram haldið á árinu og stefnan innleidd eftir föngum.

## ÚRBÓTATÆKIFÆRI

Vinnu við greiningu og innleiðingu úrbótatækifæra verður áfram haldið á árinu. Þegar hafa nokkur úrbótatækifæri verið skilgreind og verið framkvæmd.

## MÆLIKVARÐAR

Í tengslum við stefnumótun verða innleiddir mælikvarðar fyrir helstu þætti í starfsemi FB.

## STARFSMANNAHALD

Í samræmi við stefnumótun verður starfsfólki fjölgað á árinu en gert er ráð fyrir að stöðugildum fjölgi um 2-3 á árinu. Jafnframt verður unnið að nánari skilgreiningu á verkferlum og skilgreiningum á verkefnum og heimildum starfsfólks í takt við nýtt skipulag starfseminnar.

## FLUTNINGUR SKRIFSTOFU

Stefnt er að því að flytja skrifstofu félagsins á næstu misserum. Þarfir félagsins til skrifstofuhúsnæðis hafa verið skilgreindar og á árinu 2018 verður áfram leitað að hentugu húsnæði undir starfsemina miðsvæðis í Reykjavík.

## ÚTBOÐ Á VIÐHALDSFRAMKVÆMDUM

Nokkrar breytingar hafa orðið á lagaumhverfi félagsins hvað varðar innkaup. Skilgreina þarf innkaupastefnu m.t.t. til þessa nýja umhverfis og áherslna í stefnumótun.

## VIÐHALDSÁÆTLUN

Á árinu 2018 verður áfram unnið að gerð langtímaáætlunar um viðhald stærri eigna félagsins til næstu 30-40 ára. Skilgreind hefur verið aðferðafræði sem tekur tillit til núverandi ástands bygginga og fyrirsjáanlegs viðhalds á helstu byggingarhlutum hvers húss þar til kemur að gagngerum endurbótum. Innleiðing kerfisins mun fara fram á árinu 2018.

## UPPLÝSINGAKERFI

Stefnt er að því að bæta verulega nýtingu á Agresso bókhaldskerfi sem þegar er í rekstri hjá félaginu. Þetta verði gert með því að:

- Endurinnleiða núverandi kerfishluta. Tryggja að allar nauðsynlegar upplýsingar séu tiltækar og kerfið styðji það skipulag sem skilgreint er í verklýsingum.
- Auka verulega þekkingu núverandi og nýrra starfsmanna á kerfinu með markvissri þjálfun.
- Kanna möguleika á kaupum/innleiðingu á nýjum kerfishlutum sem ekki hafa verið nýttir til þessa

Á árinu 2018 verður áfram lögð áhersla á þróun viðmóta við gagnabanka og kerfa sem lúta að umsýslu íbúða s.s. útleigu, viðhaldi, samskipta við leigjendur o.þ.h.

Stefnt er að kaupum og innleiðingu á nýju skjala og hópvinnumakerfi á árinu.

Stefnt er að aukinni nýtingu á farsíma forritum í samskiptum starfsfólks sín á milli og við viðskiptavini og verktaka.

Áfram verður unnið að þróun á heimsíðu félagsins og stefnt að aukinni gagnvirkni hennar við notendur t.a.m. með því að innleiða mínar síður fyrir viðskiptavini. Þar eru teknar saman allar helstu upplýsingar sem tengjast viðkomandi viðskiptavini og þeim miðlað til hans á öruggan hátt í gegnum vef viðmót eða símaforrit.

### GRUNNÁÆTLUN

Á grundvelli rekstraryfirlits fyrir árið 2017 og rammaáætlunar fyrir 2017-2022 er gerð rekstraráætlun fyrir árið 2018. Áætlað er fyrir helstu þáttum rekstursins niður á mánuð.

### ÁHRIFAPÆTTIR

Skilgreindir eru helstu þættir í ytra umhverfi og innri starfsemi félagsins sem áhrif hafa á rekstur félagsins og gerð áætlun um þróun þeirra næstu 12 mánuði.

Í rekstraráætlun fyrir árið 2018 er tekið tillit til eftirfarandi áhrifapátta:

**Magnbreytingar** - Gert er ráð fyrir jafnri magnbreytingu á árinu upp á 4,9% fjölgun í eignasafni, aðallega vegna kaupa á almennum félagslegum íbúðum á markaði.

**Vísitala neysluverðs** - Gert er ráð fyrir að jöfn verðbólga verði á árinu sem samsvarar 2,7% verðbólgu yfir árið. Verðbólga hefur áhrif á tekjur félagsins, nokkra kostnaðarliði og vaxtagreiðslur verðtryggðra lána.

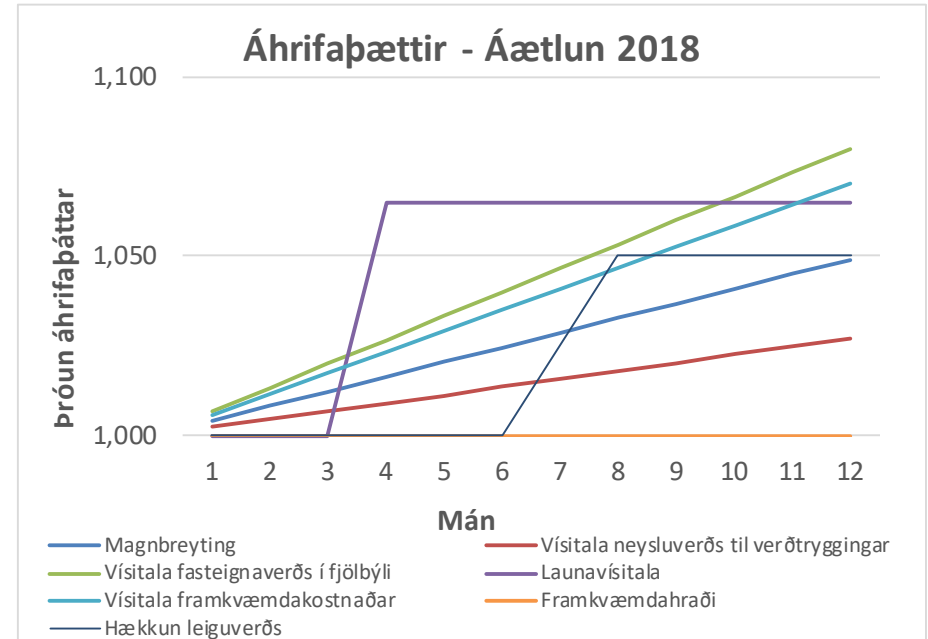
**Vísitala fasteignaverðs** - Gert er ráð fyrir að fasteignaverð hækki jafnt um 8% á árinu. Fasteignaverð hefur áhrif á efnahag félagsins og svigrúm til lántöku.

**Launavísitala:** Gert er ráð fyrir að laun hækki um 6,5% í apríl 2018.

**Vísitala framkvæmdakostnaðar** – Gert er ráð fyrir að framkvæmdakostnaður hækki jafnt um 7% á árinu 2018.

**Framkvæmdahraði** - Gert er ráð fyrir framkvæmdahraði verði nokkuð jafn yfir árið.

Áætlaður hagnaður af rekstri fyrir fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur árið 2018 er áætlaður 693 milljónir sem er um 47,1% af tekjum (EBIT).



| Rekstur - milljónir IKR                   | Tíma |      |       |       |        |
|---|------|------|-------|-------|--------|
|   | F1   | F2   | F3    | F4    | Alls   |
| <b>Liður</b>                              |      |      |       |       |        |
| <b>Rekstrartekjur</b>                     | 980  | 998  | 1.059 | 1.088 | 4.124  |
| Leigutekjur                               | 906  | 923  | 980   | 1.006 | 3.815  |
| Aðrar tekjur                              | 73   | 75   | 79    | 82    | 309    |
| <b>Rekstrargjöld</b>                      | -454 | -558 | -577  | -592  | -2.180 |
| <b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>      | -352 | -451 | -470  | -484  | -1.756 |
| Fasteigna og brunabótaiðgjöld             | -123 | -124 | -126  | -127  | -501   |
| Rekstur fasteigna                         | -100 | -102 | -104  | -105  | -410   |
| Viðhald og framkvæmdir                    | -129 | -225 | -240  | -251  | -845   |
| <b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b> | -102 | -107 | -107  | -108  | -424   |
| Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður  | -23  | -23  | -23   | -24   | -93    |
| Framlag í afskriftareikning viðski        | -12  | -12  | -12   | -12   | -48    |
| Laun og launatengd gjöld                  | -67  | -72  | -72   | -72   | -283   |
| <b>Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>  | -304 | -310 | -316  | -322  | -1.251 |
| <b>Alls</b>                               | 222  | 131  | 166   | 174   | 693    |

### TEKJUR OG GJÖLD

Rekstrartekjur ársins 2018 eru áætlaðar 4.124 milljónir en í útgönguspá fyrir árið 2017 stefna þær í að verða 3.674 milljónir. Tekjur aukast um 12,3% milli ára og skiptist áætluð aukning tekna á eftirfarandi hátt ef miðað er við stöðu í lok árs 2017.

| Liður                                   | Breyting     |
|---|--------------|
| Magnbreyting                            | 4,6%         |
| Vísitala neysliverðs til verðtryggingar | 3,1%         |
| Hækkun leiguverðs                       | 4,6%         |
| <b>Alls</b>                             | <b>12,3%</b> |

Rekstrargjöld hækki um 10,1% milli ára. Breytingin felst aðallega í magnbreytingum og verðlagshækkunum. Hækkun á fasteignamati eigna félagsins veldur því að fasteignagjöld hækka verulega milli ára.

Gert er ráð fyrir að EBIT fyrir árið 2018 verði um 1,93 milljarðar sem er um 46,8% af tekjum. EBIT fyrir árið 2017 stefnir í að vera 1,69 milljarðar sem samsvarar 46,1% af tekjum.

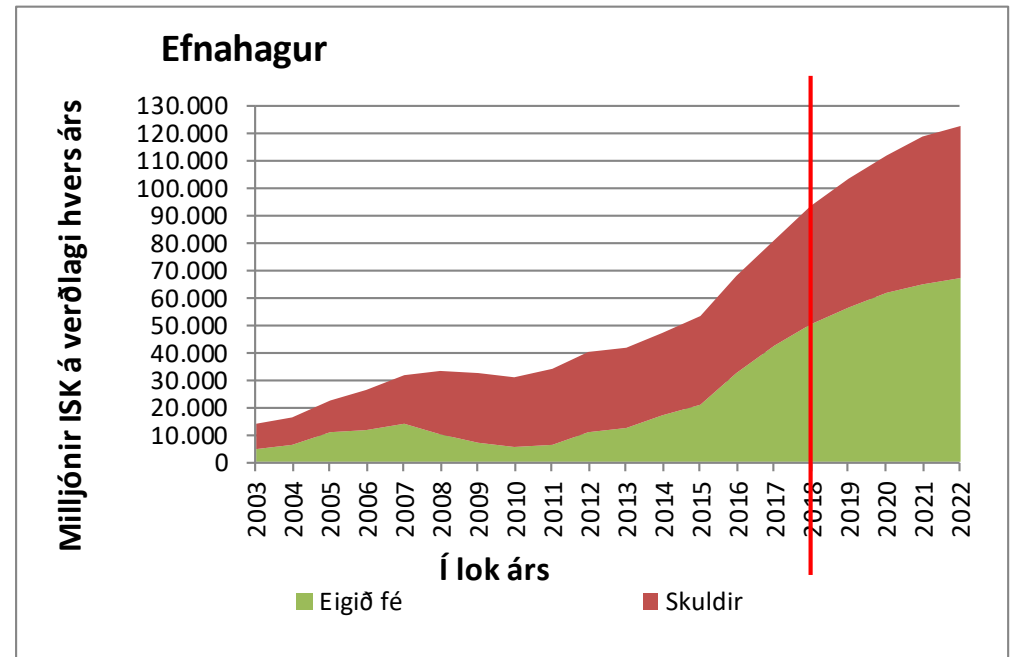
Afborganir lána á árinu 2018 eru áætlaðar um 659 milljón sem er nokkuð lægri upphæð og áætlaður hagnaður félagsins fyrir matsbreytingu eigna upp á 693 milljónir. Þetta bendir til að reksturinn verði í jafnvægi eftir hækkun leiguverðs á árinu 2018.

### EFNAHAGUR

Í árslok 2018 er áætlað að verðmæti heildareigna félagsins verði ríflega 89,3 milljarðar og eigið fé verði ríflega 45,5 milljarðar eða um 51,0% heildareigna.

Í áætluninni er gert ráð fyrir að stofnframlag frá Reykjavíkurborg og ríki vegna fjölgunar íbúða verði 34% af stofnverði. Lánsfjármögnun verði frá almennum skuldabréfamarkaði eða hjá Lánasjóði Sveitarfélaga.

| Liður                                     | Spá 2017      |               | Breyting    |              |
|---|---------------|---------------|-------------|--------------|
|   | Á 2017        | Á 2018        | mill        | %            |
| <b>Rekstrartekjur</b>                     | <b>3.674</b>  | <b>4.124</b>  | <b>450</b>  | <b>12,3%</b> |
| <b>Rekstrargjöld</b>                      | <b>-1.979</b> | <b>-2.180</b> | <b>-201</b> | <b>10,1%</b> |
| <b>Rekstur og viðhald eignasafns</b>      | <b>-1.619</b> | <b>-1.756</b> | <b>-137</b> | <b>8,4%</b>  |
| Fasteigna og brunabótaiðgjöld             | -432          | -501          | -68         | 15,8%        |
| Rekstur fasteigna                         | -390          | -410          | -20         | 5,2%         |
| Viðhald og framkvæmdir                    | -797          | -845          | -48         | 6,0%         |
| <b>Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður</b> | <b>-360</b>   | <b>-424</b>   | <b>-64</b>  | <b>17,8%</b> |
| Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður  | -86           | -93           | -7          | 7,6%         |
| Framlag í afskriftareikning viðskiptakr.  | -29           | -48           | -19         | 66,5%        |
| Laun og launatengd gjöld                  | -245          | -283          | -38         | 15,5%        |
| <b>Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur</b>  | <b>-1.117</b> | <b>-1.251</b> | <b>-134</b> | <b>12,0%</b> |
| <b>Alls</b>                               | <b>578</b>    | <b>693</b>    | <b>116</b>  | <b>20,0%</b> |





## REKSTRARTEKJUR

**Leigutekjur** – Tekjur af útleigu íbúða í eigu félagsins.

**Aðrar tekjur** – Aðrar tekjur s.s. vegna kaupa og endursölu á orku og þjónustu við Velferðarsvið. Tekjur og kostnaður af framlögðum íbúðum er einnig færður undir þennan lið, en nettast út yfir árið.

## REKSTRARGJÖLD

**Fasteigna og brunabótaiðgjöld** – Opinber gjöld og skyldutrygging fasteigna.

**Rekstur fasteigna** – Um er að ræða gjöld er tengjast daglegum rekstri húseigna, sem innheimt eru með leigunni mánaðarlega s.s. rafmagn, hiti, ræsting og húsfélagsgjöld ásamt greiðslum fyrir búseturétt.

**Viðhald og framkvæmdir** – Viðhald húseigna í eigu félagsins og nýframkvæmdir. Hluti viðhalds- og framkvæmdakostnaðar er eignfærður s.s. vegna nýbygginga og vegna gagngerra endurbóta á húsnæði í eigu félagsins.

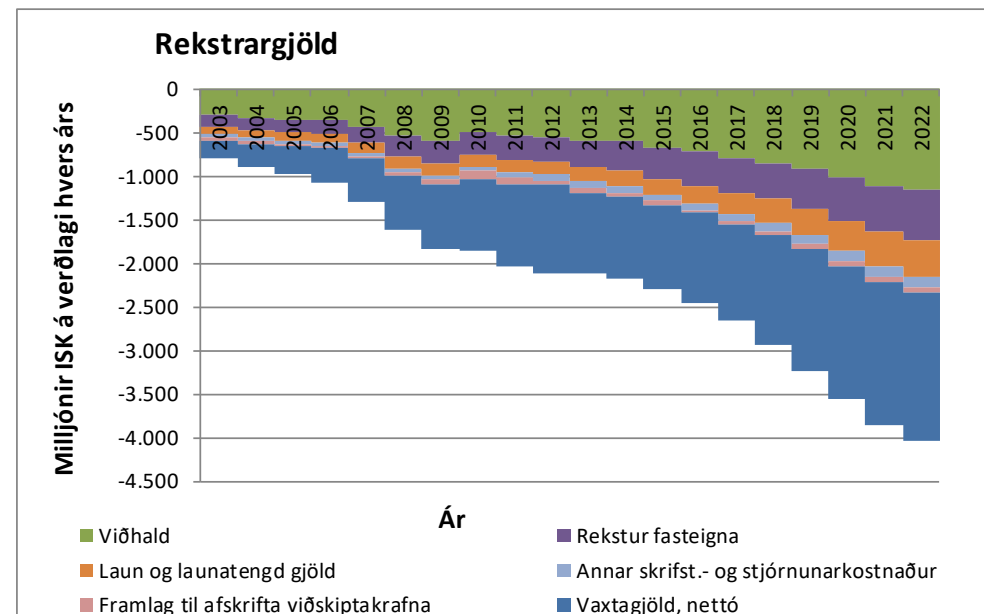
**Laun og launatengd gjöld** – Í árslok 2016 starfar 22 starfsmáður hjá Félagsbústöðum. Gert er ráð fyrir að starfsfólki fjölgi um tvo einstaklinga á árinu 2017 í samræmi við áherslur í stefnumótun.

**Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður** – Kostnaður við rekstur skrifstofu, mótuneytis, bifreiða og aðkeypt ráðgjöf sem ekki er færð á skilgreindar framkvæmdir.

**Framlag til afskrifta viðskiptakrafna** – Framlagið er í áætlað 1,2% af tekjum.

**Vaxtagjöld** – Vaxtagjöld af langtímalánum félagsins

| Liður                                       | Tíma        |             |              |              |               | Alls |
|---|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|------|
|   | F1          | F2          | F3           | F4           |               |      |
| <b>Rekstrartekjur</b>                       | <b>980</b>  | <b>998</b>  | <b>1.059</b> | <b>1.088</b> | <b>4.124</b>  |      |
| Leigutekjur                                 | 906         | 923         | 980          | 1.006        | 3.815         |      |
| Aðrar tekjur                                | 73          | 75          | 79           | 82           | 309           |      |
| <b>Rekstrargjöld</b>                        | <b>-454</b> | <b>-558</b> | <b>-577</b>  | <b>-592</b>  | <b>-2.180</b> |      |
| Rekstur og viðhald eignasafns               | -352        | -451        | -470         | -484         | -1.756        |      |
| Fasteigna og brunabótaiðgjöld               | -123        | -124        | -126         | -127         | -501          |      |
| Rekstur fasteigna                           | -100        | -102        | -104         | -105         | -410          |      |
| Viðhald og framkvæmdir                      | -129        | -225        | -240         | -251         | -845          |      |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður          | -102        | -107        | -107         | -108         | -424          |      |
| Annar skrifstofu- og stjórnunarkostnaður    | -23         | -23         | -23          | -24          | -93           |      |
| Framlag í afskriftareikning viðskiptakrafna | -12         | -12         | -12          | -12          | -48           |      |
| Laun og launatengd gjöld                    | -67         | -72         | -72          | -72          | -283          |      |
| Fjármagnsgjöld og fjármagnstekjur           | -304        | -310        | -316         | -322         | -1.251        |      |
| <b>Alls</b>                                 | <b>222</b>  | <b>131</b>  | <b>166</b>   | <b>174</b>   | <b>693</b>    |      |



## REKSTUR FASTEIGNA

**Hiti** - Hiti í íbúðum og sameign húsa sem FB á í heild sinni

**Húsfélag** - Húsfélagsgjöld greidd þar sem félagið á stakar íbúðir

**Kerfi** - Rekstur ýmissa kerfa s.s. brunakerfa, öryggiskerfa og eftirlitskerfa

**Lóð og bílastæði** - Snjómokstur og hirðing lóða

**Rafmagn** - Rafmagn í sameignum og íbúðum í standsetningu

**Sorp og ræsting** - Sorphirða og þrif sameigna í húsum sem FB á heild

## VIÐHALD OG FRAMKVÆMDIR

**Efni** - Efni til eigin framkvæmda

**Framkvæmdagjöld** - Greitt til húsfélaga sem sjá um verklegar framkvæmdir

**Tæki og búnaður** - Tæki og búnaður til eigin framkvæmda

**Verkkaup** - Vinnuliðir eigin framkvæmda

**Eignfærðar framkvæmdir** - Nýframkvæmdir, gagngerar endurbætur húsa og standsetningar í nýkeyptum íbúðum

| Rekstur - milljónir IKR              | Tíma        |             |              |              |               |
|--------------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| Liður                                | F1          | F2          | F3           | F4           | Alls          |
| <b>Rekstrartekjur</b>                | <b>980</b>  | <b>998</b>  | <b>1.059</b> | <b>1.088</b> | <b>4.124</b>  |
| Leigutekjur                          | 906         | 923         | 980          | 1.006        | 3.815         |
| Aðrar tekjur                         | 73          | 75          | 79           | 82           | 309           |
| <b>Rekstrargjöld</b>                 | <b>-454</b> | <b>-558</b> | <b>-577</b>  | <b>-592</b>  | <b>-2.180</b> |
| <b>Rekstur og viðhald eignasafns</b> | <b>-352</b> | <b>-451</b> | <b>-470</b>  | <b>-484</b>  | <b>-1.756</b> |
| Fasteigna og brunabótaiðgjölc        | -123        | -124        | -126         | -127         | -501          |
| Brunatrygging fasteigna              | -14         | -15         | -15          | -15          | -58           |
| Fasteignagjöld                       | -67         | -67         | -68          | -69          | -271          |
| Vatns- og fráveitugjöld              | -42         | -43         | -43          | -44          | -171          |
| Rekstur fasteigna                    | -100        | -102        | -104         | -105         | -410          |
| Annað                                | -6          | -6          | -6           | -7           | -26           |
| Hiti                                 | -13         | -13         | -13          | -14          | -53           |
| Húsfélag                             | -46         | -47         | -48          | -49          | -191          |
| Kerfi                                | -4          | -4          | -4           | -4           | -17           |
| Lóð og bílastæði                     | -8          | -9          | -9           | -9           | -34           |
| Rafmagn                              | -5          | -6          | -6           | -6           | -22           |
| Sorp og ræsting                      | -16         | -17         | -17          | -17          | -67           |
| Viðhald og framkvæmdir               | -129        | -225        | -240         | -251         | -845          |
| Annað                                | -3          | -3          | -3           | -3           | -10           |
| Efni                                 | -85         | -87         | -90          | -92          | -353          |
| Framkvæmdagjöld                      | -60         | -62         | -63          | -65          | -250          |
| Tæki og búnaður                      | -17         | -17         | -18          | -18          | -71           |
| Verkkaup                             | -184        | -190        | -195         | -201         | -770          |
| Eignfærðar framkvæmdir               | 219         | 134         | 128          | 128          | 610           |
| Skrifstofu- og stjórnunarkostnað     | -102        | -107        | -107         | -108         | -424          |
| Fjármagnsgjöld og fjármagnstekju     | -304        | -310        | -316         | -322         | -1.251        |
| <b>Alls</b>                          | <b>222</b>  | <b>131</b>  | <b>166</b>   | <b>174</b>   | <b>693</b>    |

### GJALDFÆRÐUR VIÐHALDSKOSTNAÐUR

Gott ástand húsnæðis í eigu félagsins er talið forsenda fyrir góðri umgengni leigjenda og góðum skilum á leigu. Gjaldfærður viðhaldskostnaður er kostnaður sem færður er á rekstrarreikning félagsins og miðar að því að viðhalda gæðum þeirra eigna sem félagið leigir út.

Gert er ráð fyrir að gjaldfærður viðhaldskostnaður verði 845 milljónir á árinu 2018 sem er um 20,5% af tekjum ársins. Eignfærður viðhaldskostnaður verði 178 milljónir á árinu. Samtals verður því varið til viðhalds í kringum 1.455 milljónum á árinu 2018. Til viðbótar er áætlað að eignfærðar framkvæmdir við nýbyggingar nemi 432 milljónum á árinu.

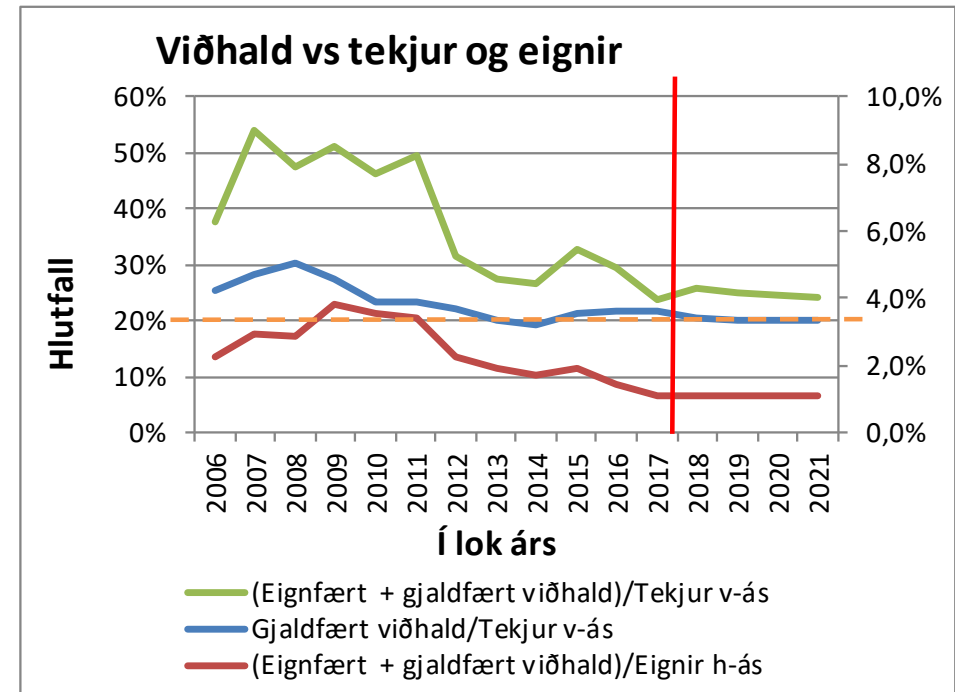
### EIGNFÆRÐUR VIÐHALDSKOSTNAÐUR

Viðhald sem flokkast undir meiriháttar viðhald sem farið er í sjaldnar en á 30 ára fresti, stuðlar að auknum líftíma húsnæðis og myndi alla jafna geta aukið endursöluverð eignarinnar. Eignfært viðhald er alla jafna lánshæft hjá ILS. Eftirfarandi eru dæmi um viðhaldsverkefni sem til greina kemur að eignfæra:

- Endurnýjun lagnakerfa (neysluvatn, frárennsli, raflagnir) inni og úti
- Endurnýjun þaks,
- Endurnýjun glugga og glers,
- Endurnýjun á innréttingum,
- Stækkun og/eða viðbygging húsnæðis
- Standsetning á nýkeyptum íbúðum

Helstu viðhaldsverkefni þar sem kostnaður er eignfærður á árinu 2017 er vegna nýkeyptrra íbúða þar sem litið er á standsetningu íbúðar sem hluta af nýfjárfestingu.

**Búið er að draga frá endurgreiddan VSK frá öllum upphæðum í viðhaldsáætlun.**



**Tegund bóknar** - Viðhaldskostnaður er greindur eftir því hvort um er að ræða gjaldfærðan eða eignfærðan viðhaldskostnað.

**Íbúaskipti** - Við skil á íbúð er er hún ástandsskoðuð og í framhaldinu gerð áætlun um standsetningu fyrir næsta leigjanda. Íbúðum er úthlutað af Velferðarsviði hálfsmánaðarlega á sérstökum úthlutunarfundum þar sem fulltrúi Félagsbústaða mætir á fyrst og fremst til þess að veita upplýsingar um íbúðina en kemur ekki að úthlutuninni sjálfri.

**Nýjar íbúðir** - Félagsbústaðir leggja áherslu á að standsetja nýkeyptar íbúðir í þeim tilgangi að lækka viðhaldskostnað til framtíðar. Standsetningin tekur til þess að gólfefni, böð, eldhús og aðrar innréttingar séu í viðunandi ástandi við upphaf leigutíma. Standsetningarkostnaður er hluti af stofnverði íbúðar sem er lánshæfur og því eignfærður.

**Íbúðir í búsetu** - Í þeim tilvikum sem íbúi hefur t.d. verið leigjandi í sömu íbúð til lengri tíma í sumum tilvikum t.d. frá því fyrir tíma Félagsbústaða er farið yfir viðhaldssögu íbúðar, ástand hennar skoðað og farið í viðhald ef þurfa þykir.

**Framkvæmdir húsfélaga** - Um er að ræða innheimt gjöld húsfélaga vegna framkvæmda í fjölbýlishúsum þar sem Félagsbústaðir eiga stakar íbúðir. Þessi gjöld eru gjaldfærð á rekstrarreikning.

**Viðhaldsframkvæmdir** – Kostnaður við skilgreind viðhaldsverkefni á árinu.

**Nýframkvæmdir** – Nýframkvæmdir í byggingu.

**Óskilgreint viðhald** - Gjaldfært, ófyrirséð, viðhald er kostnaður byggður á reynslutölum sbr. áætlun um viðhaldsbeiðnir sem berast í gegnum þjónustuborð og annað sem kann að koma upp.

**Borð fyrir báru** – Slaki milli rekstaráætlunar og framkvæmda- og viðhaldsáætlunar.

| Milljónir IKR                    | Tegund bóknar |             |              |
|----------------------------------|---------------|-------------|--------------|
|                                  | + Eignfært    | + Gjaldfært | Alls         |
| Verkefni                         |               |             |              |
| [-] <b>Standsetning íbúða</b>    | -150          | -225        | -375         |
| + <b>Íbúaskipti</b>              |               | -225        | -225         |
| + <b>Nýjar íbúðir</b>            | -150          |             | -150         |
| + <b>Íbúðir í búsetu</b>         |               | 0           | 0            |
| [+] <b>Framkvæmdir húsfélaga</b> |               | -250        | -250         |
| [-] <b>Viðhaldsframkvæmdir</b>   | -28           | -133        | -161         |
| + <b>Stærri verkefni</b>         | -17           | -96         | -113         |
| + <b>Minni verkefni</b>          | -11           | -37         | -48          |
| [-] <b>Nýframkvæmdir</b>         | -432          |             | -432         |
| + <b>Austurbrún 6a</b>           | -151          |             | -151         |
| + <b>Kambavað 5</b>              | -113          |             | -113         |
| + <b>Árland 10</b>               | -168          |             | -168         |
| [-] <b>Óskilgreint</b>           |               | -237        | -237         |
| + <b>Óskilgreint viðhald</b>     |               | -210        | -210         |
| + <b>Borð fyrir báru</b>         |               | -27         | -27          |
| <b>Alls</b>                      | <b>-610</b>   | <b>-845</b> | <b>-1455</b> |

### VIÐHALDSFRAMKVÆMDIR

Gerð er áætlun fyrir allar þekktar framkvæmdir á stærri eignum félagsins í viðhaldsáætlunarkerfi félagsins. Þar er framkvæmdakostnaður næsta árs áætlaðar niður á húshluta og tegund verks í hverju húsi fyrir sig. Dæmi um viðhaldsframkvæmdir á áætlun á árinu 2018 eru:

**Hjallasel 55** - Viðhaldi á þessu húsi verður áfangaskipt niður á fimm ár. Nokkuð er um leka við glugga og er reiknað með að byrjað verði á að skipta um glugga í stigahúsum og hönnun á loftræstikerfum verði sett í gang. Samtals kostnaður er áætlaður kr. 17 milljónir.

**Lindargata 57-66** - Haldið verður áfram með endurnýjun á gluggum og svalahurðum. Árið 2018 eru áætlaðar framkvæmdir við þessa verkþætti upp á 15 milljónir.

**Jórufell 2-12** - Ofnakerfi þessara húsa er undirhannað og annar ekki hitunarpörf. Búið er að skipta út ofnum í fjórum stigahúsum og var áætlað að ljúka við síðasta stigahúsið árið 2017. Það gekk ekki eftir og er reiknað með að ljúka við seinasta áfanga árið 2018. Áætlaður kostnaður er 9 milljónir.

**Furugerði 1** - Lyftur í húsinu eru upprunalegar og orðið erfitt að fá varahluti í þær. Reiknað er með að árið 2018 verði byrjað á fyrsta áfanga endurnýjunar á lyftunum. Einnig þarf að lagfæra steypuskemmdir í svalagólfum og setja upp vegg framan við hurð á stigahúsi. Áætlað er að leggja samtals 9 milljónir í þessa verkþætti.

**Stigahlíð 71** - Útveggir hússins eru klæddir með akrílmúrkerfi sem er farið að láta á sjá. Reiknað er með að endurnýja hluta af þessu kerfi og er áætlaður kostnaður við það 5 milljónir. Auk þess þarf að endurnýja gólfefni á baðherbergjum og er áætlaður kostnaður við þær aðgerðir 2 milljónir.

**Norðurbrún 1** - Kominn er tími á múrviðgerðir og málun útveggja. Til stóð að byrja á fyrri hluta framkvæmda árið 2017 en það gekk ekki eftir. Byrjað verður á fyrri hluta 2018 og er áætlaður kostnaður við fyrri áfanga 6,5 milljónir.

**Austurbrún 6** - Lyftur í húsinu eru upprunalegar og var orðið erfitt að fá varahluti í þær. Endurnýjun er langt komin og verður lokið við síðasta áfanga árið 2018. Dælur í kyndiklefa eru lélegar og þarf að endurnýja þær. Áætlaður kostnaður er 4,5 milljónir

| Milljónir IKR                  | Tegund bóknar |             |              |
|--------------------------------|---------------|-------------|--------------|
| Verkefni                       | + Eignfært    | + Gjaldfært | Alls         |
| <b>+ Standsetning íbúða</b>    | <b>-150</b>   | <b>-225</b> | <b>-375</b>  |
| <b>+ Framkvæmdir húsfélaga</b> |               | <b>-250</b> | <b>-250</b>  |
| <b>- Viðhaldsframkvæmdir</b>   | <b>-28</b>    | <b>-133</b> | <b>-161</b>  |
| <b>- Stærri verkefni</b>       | <b>-17</b>    | <b>-96</b>  | <b>-113</b>  |
| Lindargata 57-66               |               | -15         | -15          |
| Jórufell 2-12                  |               | -9          | -9           |
| Furugerði 1                    |               | -9          | -9           |
| Aðalstræti 8                   |               | -8          | -8           |
| Stigahlíð 71                   |               | -7          | -7           |
| Norðurbrún 1                   |               | -7          | -7           |
| Langahlíð 3                    |               | -6          | -6           |
| Norðurbrún 34                  |               | -6          | -6           |
| Meistaravellir 19-29           |               | -5          | -5           |
| Unufell 44-46                  |               | -5          | -5           |
| Viðarrimi 42                   |               | -5          | -5           |
| Írabakki 2-16                  |               | -5          | -5           |
| Vættaborgir 82                 |               | -5          | -5           |
| Austurbrún 6                   |               | -5          | -5           |
| Hjallasel 55                   | -17           |             | -17          |
| <b>+ Minni verkefni</b>        | <b>-11</b>    | <b>-37</b>  | <b>-48</b>   |
| <b>+ Nýframkvæmdir</b>         | <b>-432</b>   |             | <b>-432</b>  |
| <b>+ Óskilgreint</b>           |               | <b>-237</b> | <b>-237</b>  |
| <b>Alls</b>                    | <b>-610</b>   | <b>-845</b> | <b>-1455</b> |

## ÞEKJUR

Gert er ráð fyrir að vaxta- og skuldabekjur þróist yfir tímabilið 2017 – 2022 eins og fram kemur á línuritinu hér til hægri. Afborganir og vextir lána hjá félaginu lækkuðu verulega við endurfjármögnun óhagstæðra lána árið 2013 skuldabekja komst í kjölfarið vel yfir lágmarksgildið 0,9 og vaxtabekja vel yfir lágmarksgildið 1,4 sem eru viðmið fyrir reksturinn skilgreind af Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar.

## SJÁLFBÆRNI

Í áður nefndu samkomulagi er einnig skilgreindur mælikvarði á sjálfbærni félagsins með eftirfarandi hætti:

$$\text{Sjálfbærni} = \text{EBIT án viðhalds} / (\text{Vaxtagjöld} + \text{Áætlað langtíma viðhald})$$

Áætlað langtíma viðhald er metið út frá skuldum félagsins og viðhaldsþörf sem:

$$\text{Áætlað langtíma viðhald} = (\text{Skuldir} / 0,9) \times 2,5\%$$

Mælikvarðinn segir til um getu félagsins til að standa við lánaskuldbindingar og sinna viðhaldi á eignum til langs tíma. Lágmarks viðmið á stöðu mælikvarðans er 1,1 samkvæmt viðmiði frá Fjármálaskrifstofu Reykjavíkurborgar.

